

# 2018 司法書士オープン【総合編⑥】

## 記述式(不動産登記)

### 採点講評

#### 第1欄について

第1欄では、平成30年3月14日に、甲土地について申請した各登記の申請情報を解答することになります。ここでは、所有権登記名義人及び根抵当権の債務者の相続について検討をすることになります。

本問では、甲土地の所有権登記名義人であり、甲土地の乙区2番根抵当権の債務者である水原健司が死亡し、その相続人が子の木田知美、水原竜司及び水原修司であるところ、水原修司は相続の放棄をしているので、相続人は、木田知美及び水原竜司ということになります。しかし、水原竜司は受けるべき相続分のない特別受益者であるので、甲土地については、木田知美が相続し、甲土地の2番根抵当権の債務者については、木田知美及び水原竜司が承継することになり、また、指定債務者を木田知美及び水原竜司とする合意を2番根抵当権者の赤木ファイナンス株式会社としています。よって、木田知美への相続による所有権移転の登記、債務者の相続による根抵当権変更の登記、次いで、指定債務者の合意による根抵当権の変更の登記を申請することになります。この点について答案を見てみると、多くの方が、これらの登記を解答できていました。次に、各登記の申請情報の内容について見てみると、相続による所有権移転の登記については、相続人の特定も含め、良くできていました。債務者の相続による根抵当権変更の登記については、相続の放棄をした水原修司は相続人ではなくなるので、債務者とはなりません。受けるべき相続分のない特別受益者である水原竜司は、債務者となる点がポイントになっています。よって、変更後の事項として、「債務者（被相続人 水原健司）木田知美 水原竜司」と解答すべきところ、受けるべき相続分のない特別受益者である水原竜司を解答できていないものが見受けられました。できなかった方は、見直しをしておいてください。また、気になった点として、根抵当権の債務者の相続による変更においては、「(被相続人 水原健司)」と記載するところ、この記載がないものが結構あった点です。できなかった方は見直しをしておいてください。次に、指定債務者の合意による根抵当権の変更の登記について、気になった点としては、登記の目的が「2番根抵当権変更」となるところ、「2番根抵当権合意」としているものや、登記の原因が「合意」となるところ、「変更」としているものが見受けられた点です。いずれも基本的なところでありますので、間違えてしまった方は、見直しをし、

正確に記載できるようにしておいてください。

## 第 2 欄について

第 2 欄では、平成 30 年 7 月 1 日に、甲土地及び別紙 3 の土地について申請した各登記の申請情報を解答することになります。ここでは、①抵当権・根抵当権の順位譲渡・放棄、②抵当権の解除及び抵当権者の商号変更、③共同根抵当権の追加設定について検討をすることになります。

①抵当権・根抵当権の順位譲渡・放棄については、まず、甲土地の 2 番根抵当権者が、甲土地の 3 番抵当権者に、順位譲渡をしています。しかし、根抵当権の順位譲渡においては、元本確定後でなければ、その順位を譲渡することはできないところ、2 番根抵当権の元本は確定していないので、当該順位譲渡による登記を申請することはできないということになります。これに対して、甲土地の 1 番抵当権者の甲土地の 2 番根抵当権者への順位放棄については、順位の放棄を受ける根抵当権については、元本が確定している必要はないので、当該順位放棄による登記の申請が可能であることになります。この点について答案を見てみると、順位譲渡の登記を解答しているものが見受けられました。間違えてしまった方は見直しをしておいてください。次に、順位放棄の登記の申請情報について、気になった点は、登録免許税が、1,000 円となるどころ、2,000 円として権利の件数で計算したものであるものが見受けられた点です。順位変更の登記と混同してしまった方もあるかもしれませんが、基本的なところですので、間違えてしまった方は、見直しをしておいてください。

②抵当権の解除及び抵当権者の商号変更については、2 番根抵当権の商号変更の後に、この抵当権の解除がされているところ、抵当権の登記名義は旧商号の大田商事株式会社のままとなっています。この点、申請すべき抵当権の登記の抹消は、「所有権以外の権利の登記の抹消」に当たり、例外的に「商号の変更を証する情報」を提供すれば、登記名義人の商号の変更の登記を省略することができます。そして、本問では、「…申請件数が少なくなる方法により、登記を申請している。」とされているため(答案作成に当たっての注意事項 1)、登記名義人の氏名の変更の登記を省略して申請し、解除による 3 番抵当権の登記の抹消のみを申請することになります。この点について答案を見てみると、多くの方が商号変更の登記を省略して、抵当権の登記の抹消を解答できていました。この登記の申請情報についても良くできていました。

③共同根抵当権の追加設定については、根抵当権の元本確定前に限りすることができる点がポイントになりますが、本問では、元本は確定していないことから問題はなく、追加

的根抵当権設定の登記を申請することとなります。次に、この登記の申請情報について見ると、本問では、相続による根抵当権の債務者の変更の登記及び指定債務者の合意の登記をした後の追加設定の登記となっており、登記事項としては、債務者として、債務者の相続人の住所及び氏名のほか、指定債務者の住所及び氏名、被相続人の住所及び氏名、指定債務者の合意の年月日を申請情報の内容となる点がポイントになっています。よって、登記事項として「債務者（水原健司（平成29年12月26日死亡）の相続人）木田知美 水原竜司」及び「指定債務者（平成30年3月14日合意）木田知美 水原竜司」と解答をすることになります。この点について答案を見てみると、債務者につき被相続人の氏名及び死亡年月日の記載ができていたものは少なかったです。また、指定債務者の記載についても、できていたものは少なかったです。できなかった方は、指定債務者の合意の登記をした後の追加設定の登記における登記事項については、見直しをしておいてください。気になった点としては、追加設定の登記であるので、登録免許税が1,500円となり、「（登録免許税法第13条第2項）」と記載することになるところ、この記載がなかったものが見受けられた点です。

### 第3欄について

第3欄では、登記をすることができない事項及びその理由を解答することになります。第2欄のところでも見たとおり、根抵当権の順位譲渡においては、元本確定後でなければ、その順位を譲渡することはできないので、元本が確定していない2番根抵当権の3番抵当権への順位譲渡はすることができず、当該順位譲渡による登記を申請することはできないということになります。よって、その旨を解答することになります。答案を見てみると、「なし」としているものも見受けられましたが、多くの方が正解できていました。間違えてしまった方は、根抵当権があるときは、元本が確定しているかの確認が重要な点も含め見直しをしておいてください。